

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N
Nr. UEN-0325-DHH vom 18.03.2025

D O P P E L H A U S H Ä L F T E

als Zweifamilienhaus genutzt

Karlstraße 12 b

45699 Herten



Lage	Stadtteil Herten Süd-Ost, einfache Wohnlage	
Grundstücksgröße	404 m ²	
Bebauung	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus, I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden	
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1910, Bewertungsbaujahr 1980	
Wohnfläche	ca. 143 m ² (78 m ² und 65 m ²) und 25 m ² sonstige Nutzfläche im Spitzboden (unberücksichtigt)	
Aufteilung	bauzeittypische Doppelhaushälfte, aufgrund der Größe stark kompromissbehaftet / es gibt jeweils ein Bad auf dem Podest zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss und die zwei Schlafräume befinden sich im Dachgeschoss, wo ein kleines WC vorhanden ist	
Nutzung	Wohnung zur Straße durch Mieter, Wohnung zur Nordseite durch Eigentümerin und deren Familie	
Allgemein	Die Doppelhaushälfte ist vermutlich ungenehmigter Weise umgebaut worden.	
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem modernisierten Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierter Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.	
Ausstattung	einfacher bis mittlerer Standard / Heizung Gas, Warmwasserbereitung zentral über die Heizung Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung, teils ohne Rollläden, teils mit elektrischen Rollläden Oberböden: Laminat, Fliesen, Naturstein Bäder: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser, bodengleiche Duschen. WC's: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser	
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war ein Zustand mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen erkennbar, die teils nicht fertiggestellt wurden bzw. wieder überdurchschnittlich abgenutzt sind.	
Außenanlagen	Vorgarten vollständig mit Betonpflaster befestigt, Stahlgitterzaun mit Kunststoffeinfliechtungen. Der üblicherweise als Garten genutzte hintere Grundstücksteil ist vollständig mit Betonpflaster befestigt	
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <ul style="list-style-type: none">- Altmerkmale und Schäden - 9.000 €- Risiko ungenehmigter An- und Umbauten - 32.400 €- Vermietungsabschlag - 13.500 € Lasten und Beschränkungen aus der Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.	

Ermittelter	VERKEHRSWERT	215.000 €
	(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!